

# 行田富士見工業団地拡張地区に係る 都市計画変更について



第82回行田市都市計画審議会  
日時：令和元年8月22日(木)10:00～

# 本日の説明内容

- 1 関連する上位計画について
- 2 都市計画変更の内容
- 3 地区計画について
- 4 都市計画決定のスケジュール

# 関連する上位計画について

## 行田市まち・ひと・しごと総合戦略

本市の人口は、平成12年の90,530人をピークに人口減少に転じている。我が国における人口減少社会の到来は、平成20年とされているため、国よりも8年早く人口減少が生じている。人口減少は、市民生活の活力の低下を招くばかりでなく、地域経済や行財政運営にも大きな影響を与えるなど、都市の存続そのものに関わる深刻な問題である。「まち・ひと・しごと創生」の実現のためには、国と地方が一体となって取り組む必要があることから、本市では、平成27年を「行田創生元年」と位置づけ、中長期視点に立って、これまでに取り組んできた総合的な人口減少政策をブラッシュアップするとともに、事業の重点化を図ることにより、人口減少に歯止めをかけ、将来にわたって活力ある行田のまちの実現を図るものである。

### 基本目標

産業を振興し、安定した雇用を創る

【具体的な施策】

- (1) 企業誘致の推進と雇用の創出
- (2) 地元企業の育成支援
- (3) 起業・創業の支援強化
- (4) 農業の担い手確保と成長支援

### 主な重要業績評価指標(KPI)

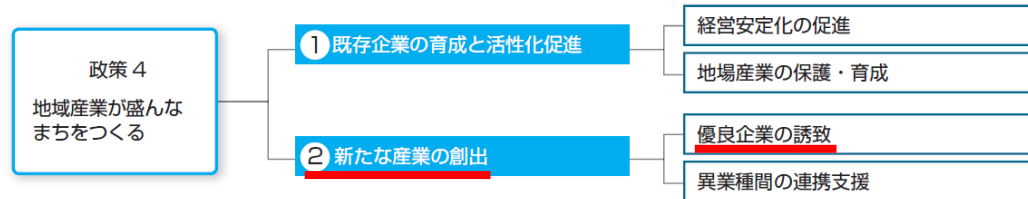
- 新規企業立地件数  
6件(H26) → 15件(H27~H31)
- 新・増設企業雇用者数  
86人(H26) → 300人(H27~H31)
- 起業・創業等支援件数  
11件(H26) → 65件(H27~H31)
- 農地中間管理事業取組面積  
(H26取組実績無) → 220ha(H31)
- 攻めの農業支援事業取組数  
(H26取組実績無) → 8件(H31)

### 主な具体的施策

- (1) 企業誘致の推進と雇用の創出  
企業立地奨励金、雇用促進奨励金、若小玉地区産業団地の整備促進
- (2) 地元企業の育成支援  
エコミックガーデニング事業、事業拡大設備投資事業補助金、求人合同説明会・ビジネス交流会等の出展事業補助金、「足袋のまち行田」活性化プロジェクト
- (3) 起業・創業の支援強化  
創業支援ワンストップ相談窓口の設置、起業家支援助成事業、創業、第二創業、事業承継の支援
- (4) 農業の担い手確保と成長支援  
農地中間管理事業、6次産業化の促進、農業生産法人の育成支援

## 第5次行田市総合振興計画

本市は、昭和24年の市制施行以来、4次にわたる総合振興計画を策定し、明るく豊かな市民生活の実現に向けて、これまで諸施策を推進してきました。近年の地方自治体を取り巻く社会経済情勢は、少子化の進行による人口減少や地球環境問題の深刻化などにより目まぐるしい変化を見せており、行政に求められる課題も高度化・多様化しています。このような状況に的確に対応していくため、自主的・自立的な行政経営の確立と豊かな地域社会の創造に向けて、市民と行政がまちづくりの方向性と課題をともに認識し、協働のもとに取り組むための新たな指針として、「第5次行田市総合振興計画」を策定します。



### ● 主な施策

#### 1 優良企業の誘致

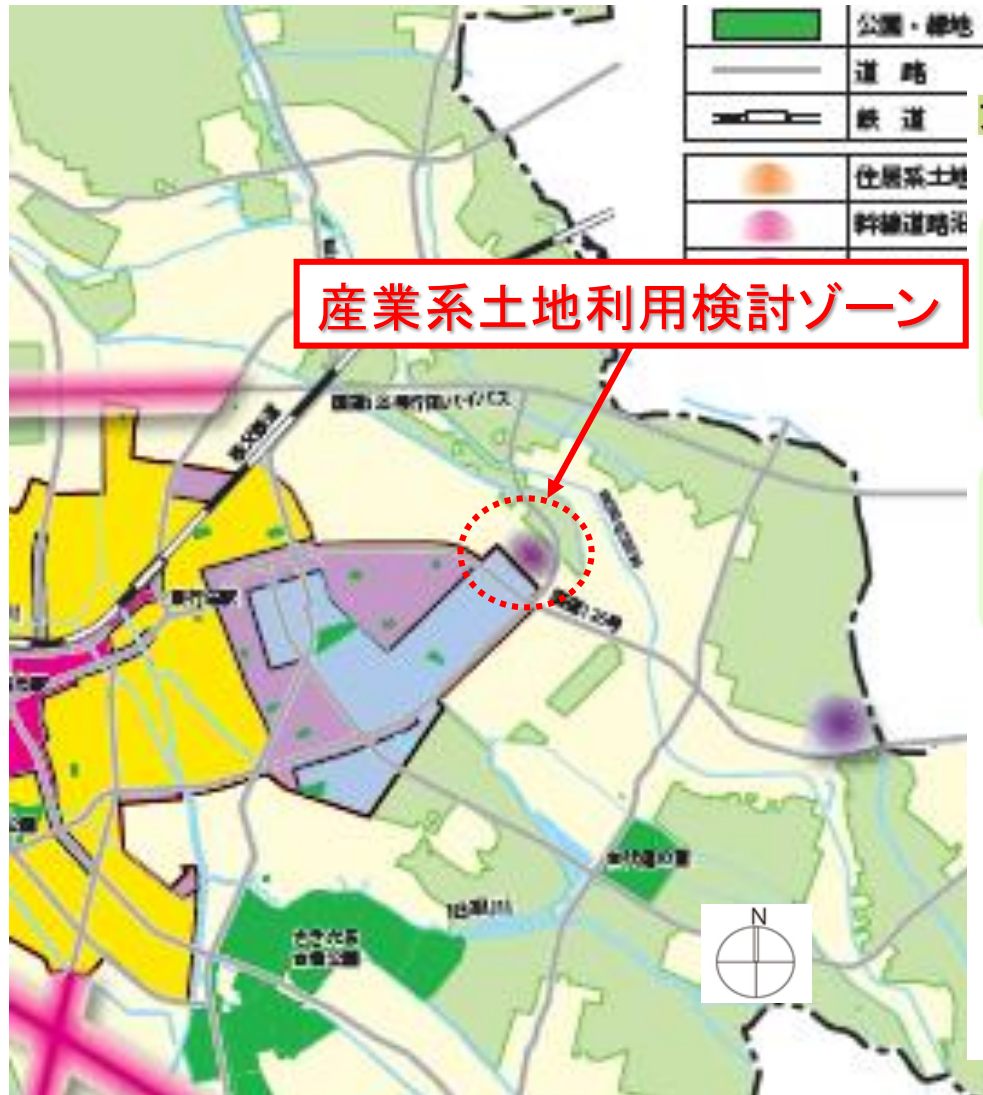
- 地域産業の活性化に向け、県や関係機関等との連携のもと、優良企業の誘致に向けた取組みを促進します。

#### 2 異業種間の連携支援

- 産業間交流や産官学の連携促進により、製品の開発や技術力の向上等、新たな産業の展開・創出を促進します。

# 関連する上位計画について

## 行田市都市計画マスタープラン(平成25年3月策定、平成30年4月一部改訂)



産業系土地利用検討ゾーン

### 土地利用に関する重点施策 (第4章1節 土地利用に関する方針)

#### 方針3) 地域経済や雇用の安定に向けた

#### 交流拠点や産業拠点\*を充実させる

##### (1) 幹線道路\*沿道の土地利用の見直し

- 行田市総合公園周辺では、観光情報の発信機能や、地域物産販売機能などを備えた交流拠点の整備に取り組みます。
- 国道や県道などの幹線道路の沿道では、沿道サービス施設などを誘導するため、土地利用の見直しを検討します。(幹線道路沿線土地利用検討ゾーン)

##### (2) 産業系土地利用への見直し

- 産業振興を図るため、既存の産業団地と一体的な拠点が形成できる地区や、広域幹線道路\*へのアクセスが容易で土地利用が見込まれる地区において、新たな産業系用途の土地利用を検討します。(産業系土地利用検討ゾーン)



産業系土地利用

# 都市計画変更の内容

## 議 第1号 -

### ① 区域区分

行田富士見工業団地拡張地区(大字若小玉地内の一部：市街化調整区域)を市街化区域に編入します。

## 議 第2号

### ② 用途地域

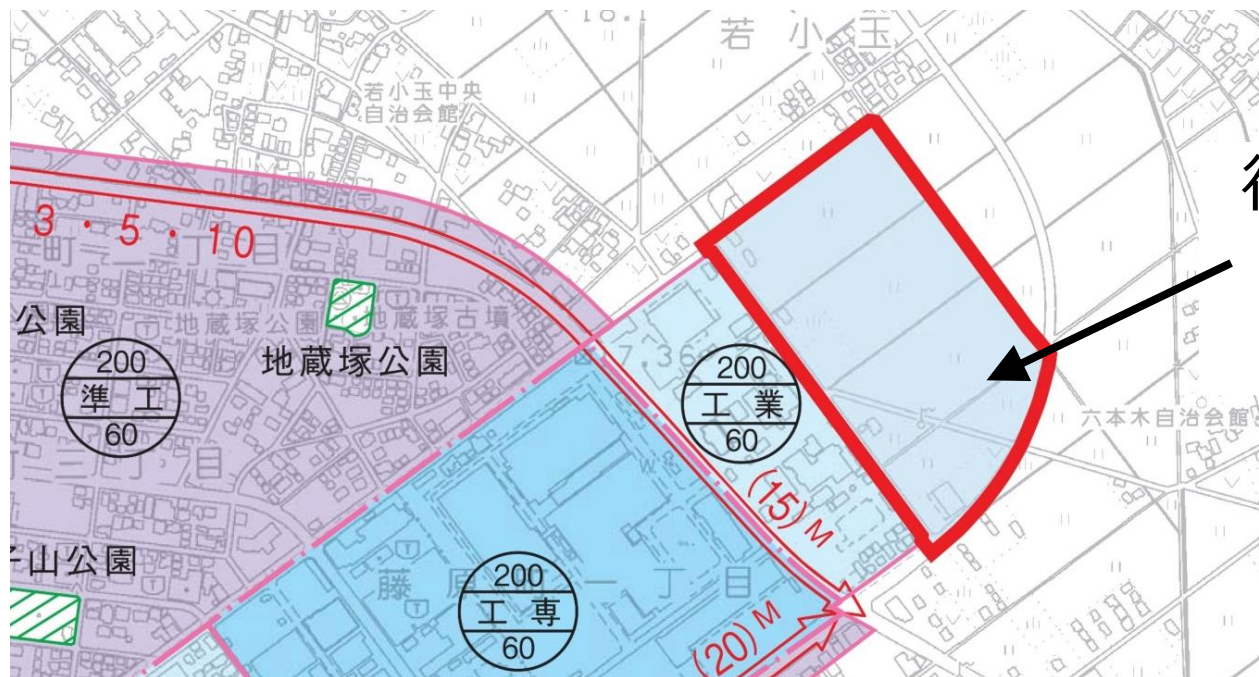
工業地域(建蔽率 60%、容積率 200%)にします。

### ③ 準防火地域

火災による延焼を抑制し、災害時に強い建物の建築を促進します。

### ④ 地区計画

建築物の用途やその他の制限によって、周辺環境に配慮した業種、建築密度を設定します。



行田富士見工業  
団地拡張地区

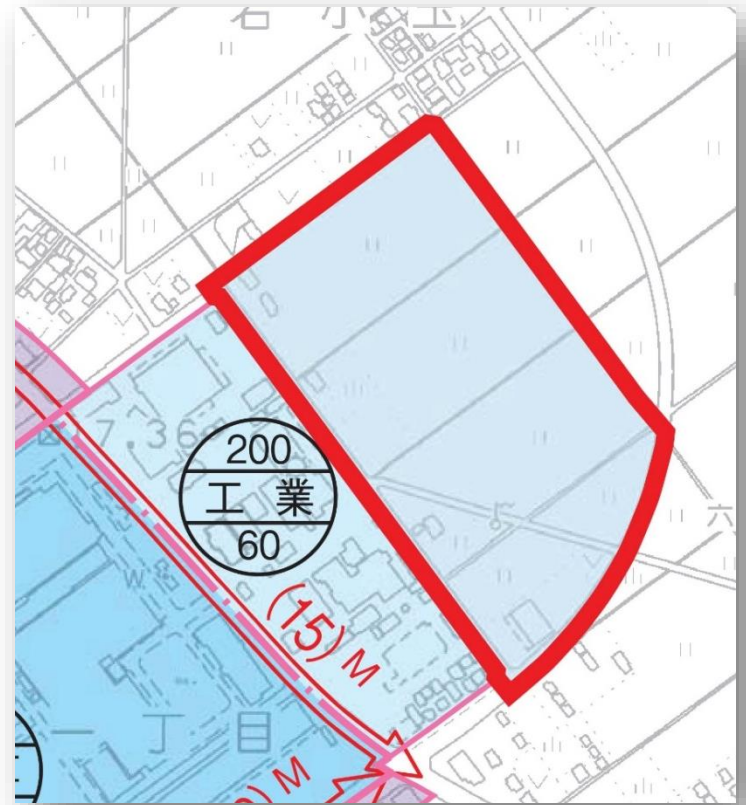
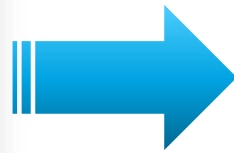
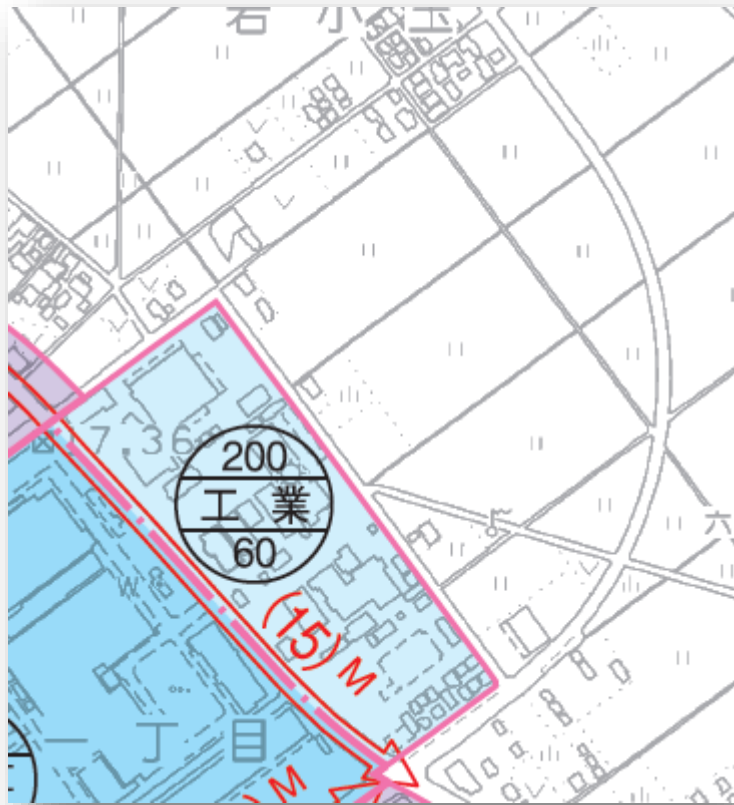
(約 7.8 ha)

# 都市計画変更の内容

## ① 区域区分

※区域区分とは、すでに市街地を形成している区域やおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域として区分し、無秩序な市街化を防止するための制度です。

若小玉地区の一部(7.8ha)を市街化区域に編入

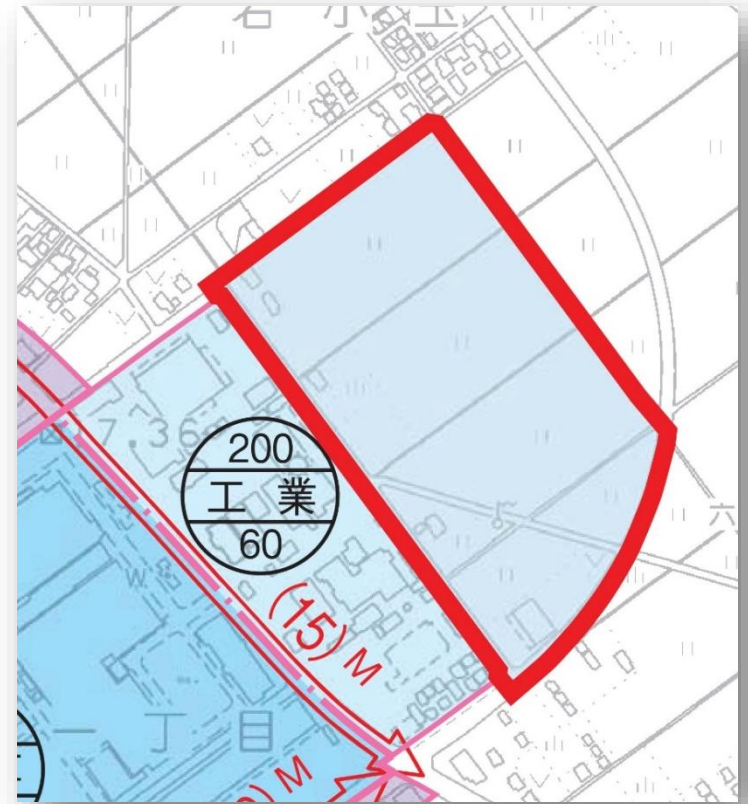
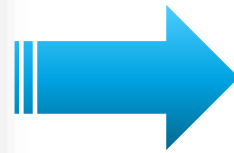
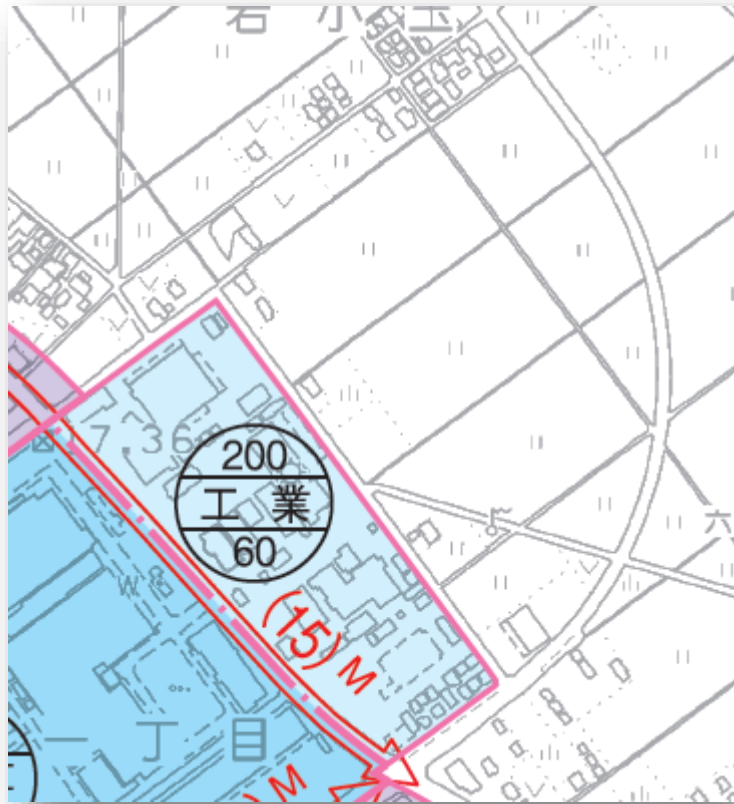


# 都市計画変更の内容

## ② 用途地域

※用途地域とは、建築用途の規制を設けることで、住環境の向上や詳細な土地利用を図る制度です。

若小玉地区の一部(7.8ha)を**工業地域**に指定  
(建蔽率60%、容積率200%)



# 都市計画変更の内容

## ③準防火地域

準防火地域に指定すると以下のとおり、建築物の構造は**耐火建築物**及び**準耐火建築物等※**に制限されます。

※主要構造部が耐火構造であり、延焼防止の防火戸等を有する建築物です。

階数 (地階を除く)	延面積		
	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4以上	耐火建築物に限る		
3	耐火建築物、準耐火建築物 または一定の技術的基準に 適合する建築物	耐火建築物 または 準耐火建築物	
2	木造建築物でもよい (一定の防火措置が必要)		
1			



# 都市計画変更の内容

## ④ 地区計画

地区計画は、**地区ごとの特性に応じて定める**

**まちづくりのルール**です。

特定の区域についてまちづくりの方針を定め、建物を建築する際のルールなどを定めることにより、その地区に相応しい良好な環境の形成と保全を図ります。



# 地区計画について

## ④ 地区計画

### 1 地区施設の配置及び規模

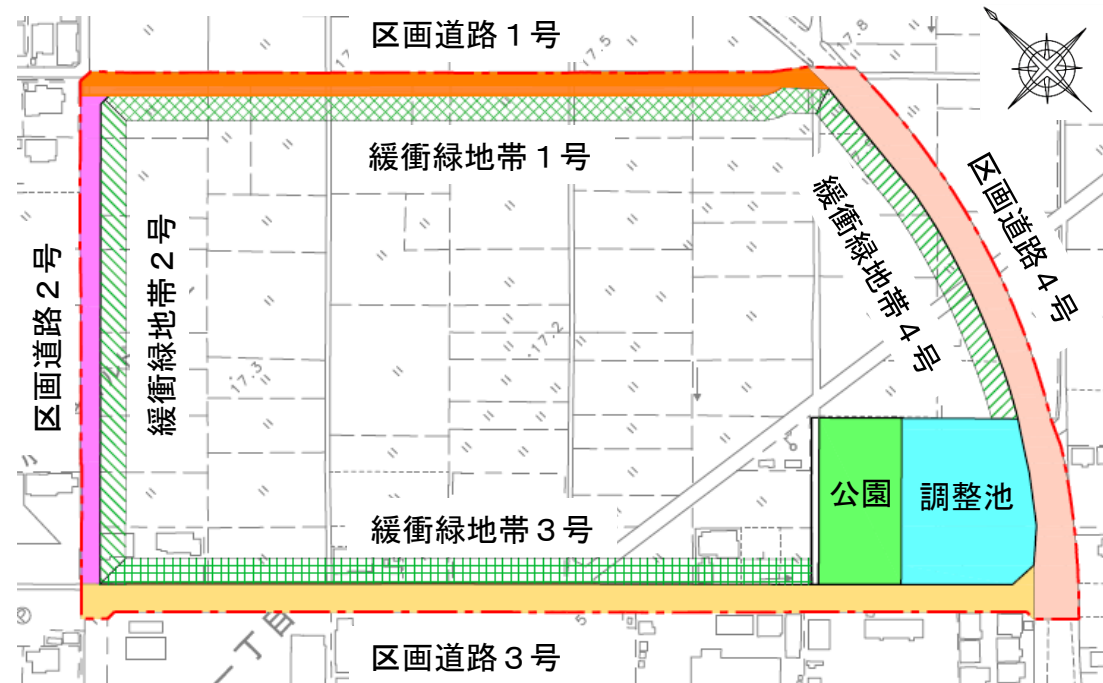
#### 道路

- 1号：幅9m、長さ約290m
- 2号：幅6.5m、長さ約190m
- 3号：幅12m、長さ約370m
- 4号：幅12~17m、長さ約240m

公園 (約2, 110m<sup>2</sup>)

緩衝緑地帯 1号~4号：幅10m

調整池 (約3, 070m<sup>2</sup>)



# 地区計画について

## ④ 地区計画

### 2 建築物等の用途の制限

- ・工場、倉庫
- ・物品販売業を  
営む店舗・飲食店

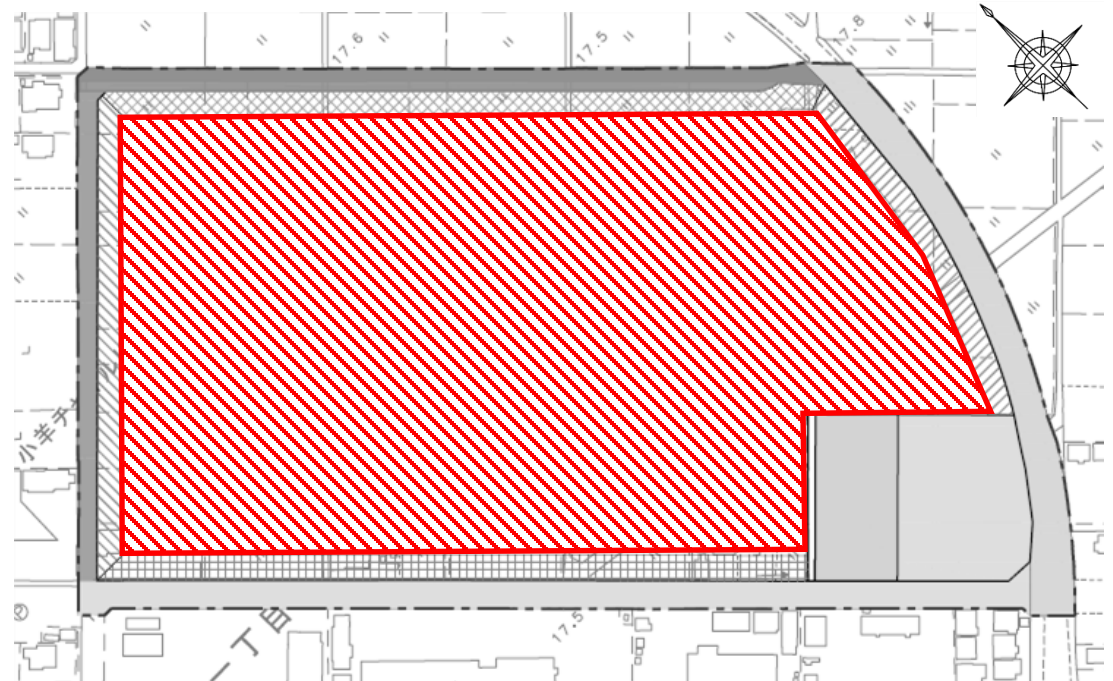
※200㎡以下で工場内で製造加工する  
製品を主に販売する施設に限る

### ×建築不可

一般廃棄物・産業廃棄物の  
処理業の用に供する建築物等

### 3 建築物の敷地面積の最低限度

**3,000㎡**



# 地区計画について

## ④ 地区計画

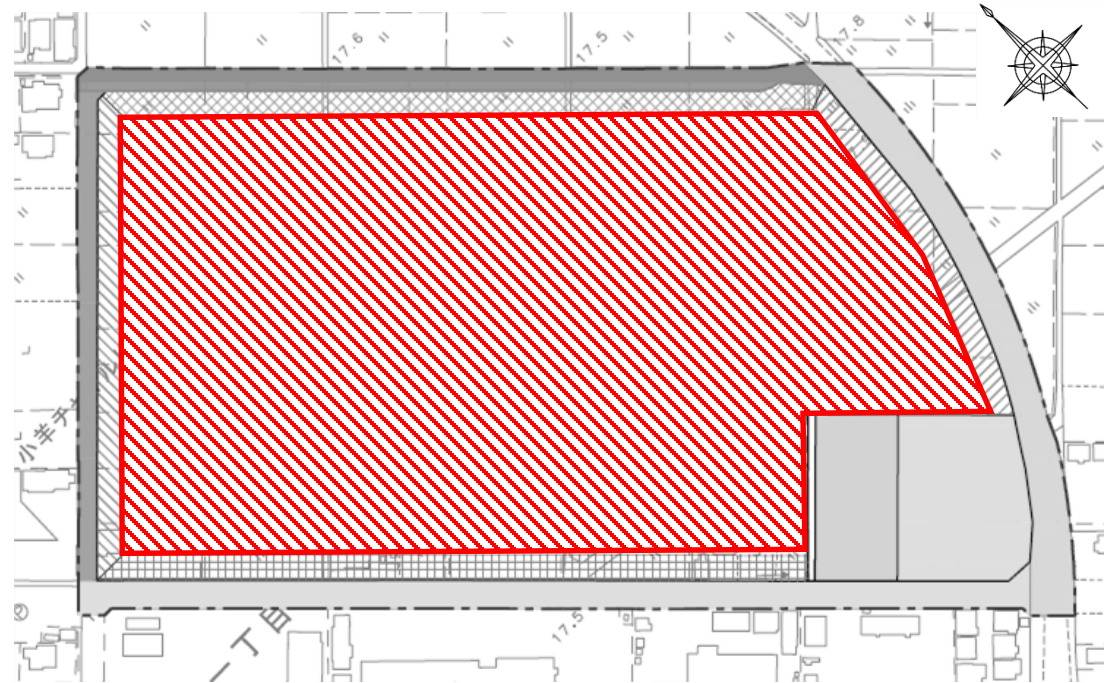
### 4 壁面の位置の制限 (建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離の制限)

- ・区画道路の境界から
  - 1号 ⇒ 15 m以上
  - 2号 ⇒ 16 m以上
  - 3号 ⇒ 12 m以上
  - 4号 ⇒ 18 m以上
- ・隣地の境界から 2 m以上

### 5 建築物等の高さの最高限度

31 m

※建築物と一体になって屋上に設置する  
工作物、建築設備（避雷針を除く）  
の高さは5 m以下



# 地区計画について

## ④ 地区計画

### 6 建築物の緑化率の最低限度

敷地面積の **20%**

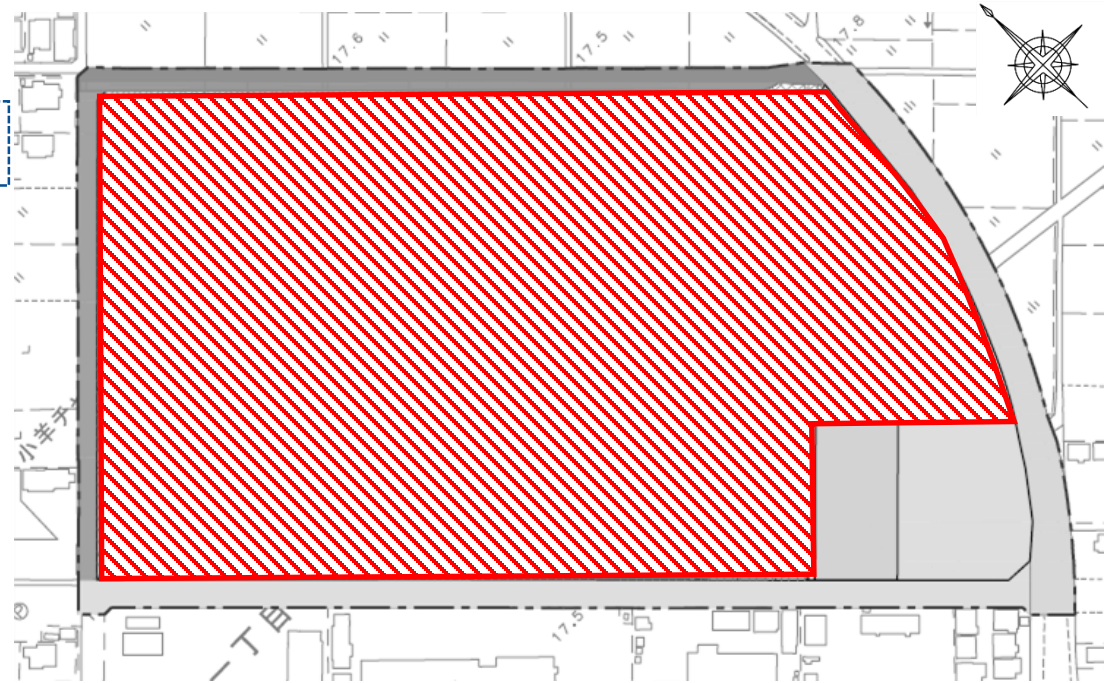
### 7 垣又は柵の構造の制限

・生垣

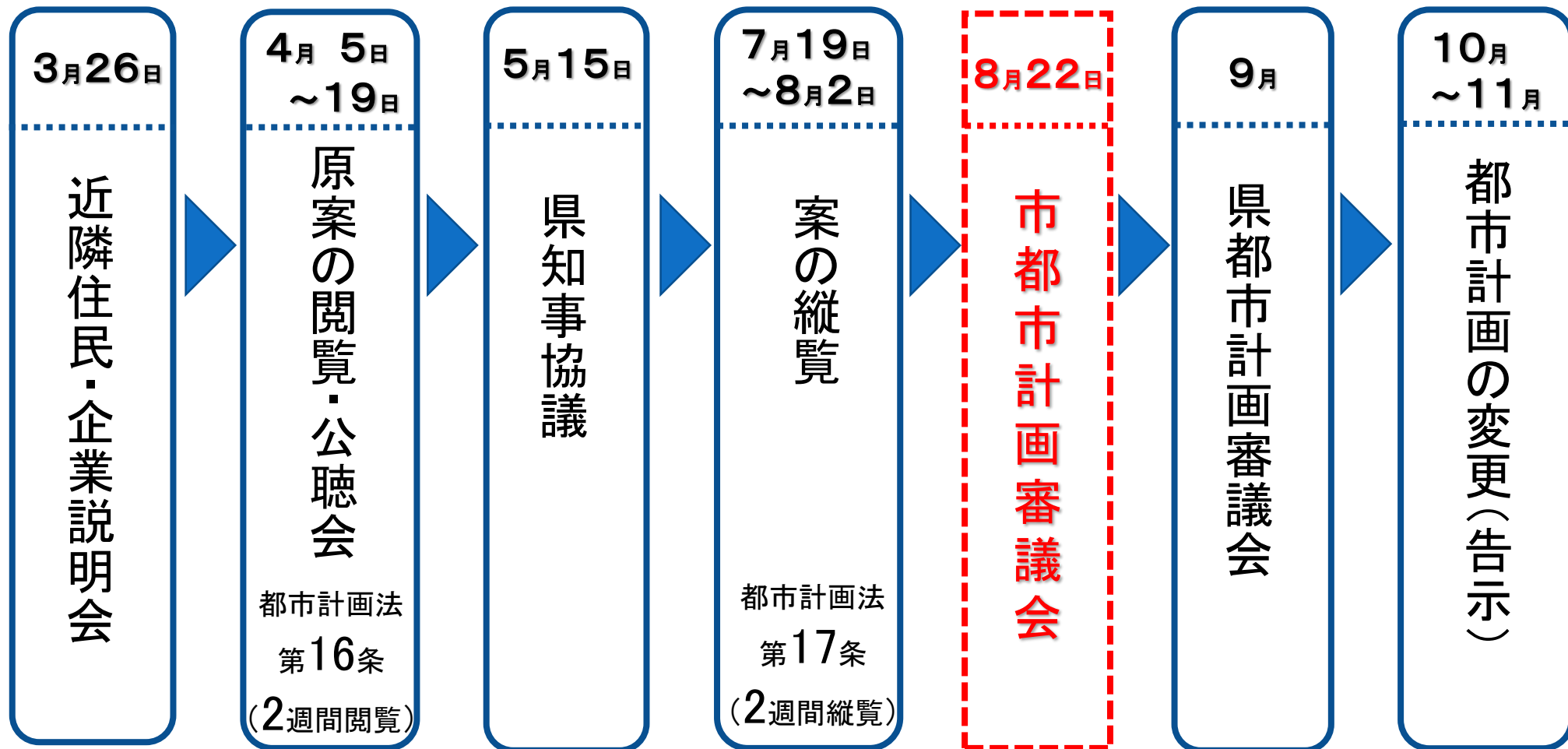
・透視可能な 金属フェンス

・高さを **2m** 以下とする。

・基礎部分は **0.5m** 以下とする。



# 都市計画変更のスケジュール(案)



※予定時期につきましては、関係機関との調整により多少前後することがございます。